
EXTRAIT DU REGISTRE DES
DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
DE LA COMMUNE D'ERMONT

SÉANCE DU 28 MARS 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le vingt-huit du mois de mars à 19 H 00

OBJET : ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE ET CADRE DE VIE

Cession d'un bien communal sis 11 Rue du Commerce, Allée Charles Peguy, parcelle cadastrée section AN n°714

Le Conseil Municipal dûment convoqué par Monsieur le Maire, le **21 mars 2025**, s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances sous la présidence de **M. Xavier HAQUIN**.

N°2025/041

Présents :

M. Xavier HAQUIN, **Maire**

M. BLANCHARD, M. NACCACHE, Mme MEZIERE, M. LEDEUR,
Mme DUPUY, M. RAVIER, Mme CASTRO-FERNANDES, Mme CHESNEAU
MUSTAFA, **Adjoint au Maire**

M. CARON, Mme APARICIO TRAORE, M. ANNOUR, Mme DEHAS,
Mme GUEDJ, Mme GUTIERREZ, Mme SANTA CRUZ BUSTAMANTE,
M. LAROZE, Mme YAHYA, Mme DE CARLI, M. KNOBLOCH, Mme THYS,
Mme CAUZARD, M. HEUSSER, Mme LACOUTURE, Mme BARIL,
M. PERROT, M. MELO DELGADO, M. BAY, M. KHINACHE,
Mme DAHMANI, **Conseillers Municipaux**

Absents excusés ayant donné pouvoir :

Mme LEMARCHAND

(pouvoir à Mme DEHAS)

Mme BENLAHMAR

(pouvoir à M. HAQUIN)

M. GODARD

(pouvoir à M. CARON)

M. KEBABTCHIEFF

(pouvoir à Mme CASTRO FERNANDES)

Mme LAMBERT

(pouvoir à Mme DE CARLI)

Le nombre des Conseillers Municipaux en exercice est de 35 (la condition de quorum est de 18 membres présents).

Déposée en Sous-Préfecture le : 01/04/2025

Publiée le : 02/04/2025

Le Maire,



Les Conseillers présents formant la majorité des membres en exercice, conformément à l'Article L. 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, il a été procédé à la nomination d'un secrétaire pris dans le sein du Conseil : **M. KNOBLOCH** ayant obtenu la majorité des suffrages, a été désigné pour remplir ces fonctions qu'il a acceptées.

Délais et voies de recours :

Si vous désirez contester la présente décision, vous pouvez saisir le Tribunal Administratif de Cergy -Pontoise compétent d'un recours contentieux dans les deux mois à partir de la notification de la décision attaquée. Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux, l'auteur de la décision. Cette démarche prolonge le délai de recours qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme des deux mois valant rejet).

OBJET :

ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE ET CADRE DE VIE

Cession d'un bien communal sis 11 Rue du Commerce, Allée Charles Peguy, parcelle cadastrée section AN n°714.

Sur la proposition du Maire,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment son article L.2121-29 et L.2241-1 et suivants qui disposent notamment que le Conseil municipal délibère sur la gestion des biens et des opérations immobilières effectuées par la commune, que toutes cessions d'immeubles ou de droits réels immobiliers par une commune de plus de 2000 habitants donne lieu à délibération motivée du Conseil municipal portant sur les conditions de la vente et ses caractéristiques essentielles, que le Conseil municipal délibère au vu de l'autorité compétente de l'Etat et que cet avis est réputé donné à l'issue d'un délai d'un mois à compter de la saisine de cette autorité ;

VU la délibération 2024/140 du 27 septembre 2024 portant sur la désaffectation et le déclassement du terrain supportant une construction préfabriquée sis 11 Rue du Commerce, Allée Charles Peguy, lot n°1, parcelle cadastrée AN n°698p ;

VU l'avis du pôle évaluation domaniale en date du 24/07/2024 ;

VU l'avis de la Commission Attractivité du territoire et Cadre de vie du 18 mars 2025 ;

CONSIDÉRANT le plan de division établi par le Cabinet de géomètre expert Picot & Merlini établi en date du 22/05/2024 modifié le 27/06/2024 et le 03/10/2024 ;

CONSIDÉRANT que la parcelle cadastrée section AN n° 714 d'une contenance de 606 m² sise 11 Rue du Commerce, Allée Charles Peguy, à usage de terrain à bâtir supportant une construction préfabriquée, appartient au domaine privé de la Commune ;

CONSIDÉRANT que ce terrain ne supporte aucun espace et équipement public ;

CONSIDÉRANT que ce bien n'est pas susceptible d'être affecté utilement à un service public communal ;

CONSIDÉRANT qu'il convient de plus faire supporter à la Commune des charges foncières devenues sans objet ;

CONSIDÉRANT que la ville a négocié ce bien dans le cadre d'une vente de gré à gré au prix de DEUX CENT CINQUANTE MILLE EUROS (250 000 euros) hors frais de notaire ;

CONSIDÉRANT que l'acquéreur de ce bien envisage d'implanter une activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle et plus particulièrement à usage de cabinet médical ;

**Après en avoir délibéré,
LE CONSEIL MUNICIPAL**

- **DÉCIDE** la cession de la parcelle cadastrée section AN n° 714 d'une contenance de 606 m² sise 11 Rue du Commerce, Allée Charles Peguy, à usage de terrain à bâtir supportant une construction préfabriquée, appartenant à la Ville ;

- **AUTORISE** le Maire ou son représentant légal, à prendre toutes diligences nécessaires pour aboutir à la vente de ce bien dans les conditions prévues au Code Général des Collectivités Territoriales et dont l'acte sera dressé par un notaire de droit commun, et à signer tous actes relatifs à cette cession ;
- **FIXE** le prix de cession à DEUX CENT CINQUANTE MILLE EUROS (250 000 euros) hors frais de notaire ;
- **FIXE** les modalités de la cession comme suit :
 - La destination future du bien devra être à usage de terrain à bâtir ;
 - La vente sera passée sous forme d'acte notarié.
- **DIT** que l'acquéreur réglera en sus les frais de notaire ;
- **DIT** que pouvoir est donné au Notaire, Maître François EYMRI, ou toute autre personne de l'office notarial EYMRI, sis 3 rue Cristino Garcia à EAUBONNE (95600) aux fins de représenter la Ville à l'acte ;
- **DIT** que la recette est inscrite au budget communal.



Pour extrait conforme,

Le Maire,

**Conseiller départemental du Val d'Oise,
Xavier HAQUIN**

Direction Générale des Finances Publiques

Direction départementale des Finances Publiques du Val
d'Oise

Pôle d'évaluation domaniale de Cergy

5 Avenue Bernard Hirsch

CS 20104

95010 Cergy-Pontoise

Courriel : ddip95.pgp.domaine@dgfp.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Mong Tuyen DO

Courriel : mong.do@dgfp.finances.gouv.fr

Téléphone : 01 34 41 10 82

Réf DS: n° 18573566

Réf OSE : 2024-95219-47579

Le 24 juillet 2024

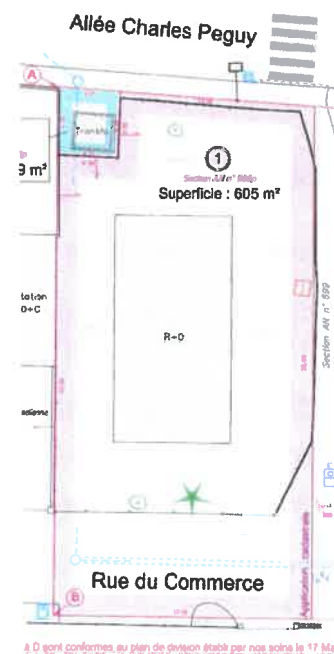
Le directeur départementale des Finances
publiques du Val d'Oise

à

Monsieur le Maire
Commune d'Ermont

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)



Nature du bien :

Terrain à bâtir avec un préfabriqué à démolir en vue de la construction d'une maison individuelle

Adresse du bien :

11 rue du Commerce 95120 Ermont

Valeur :

306 850 € - assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : M.AGHA AHMED, DIRECTEUR ADJOINT URBANISME

2 - DATES

de consultation :	24/06/24
du dossier complet :	24/06/24

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	amiable ☒
-----------	---

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☒
-----------------	-------------------------------------

3.3. Projet et prix envisagé :

Cession d'un terrain à bâtir avec un bâtiment en préfabriqué à démolir en vue de la construction d'une maison individuelle, au prix négocié de 320 000 €.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Ermont est distant d'environ 20 km de Paris. La commune est desservie par l'autoroute A115, 4 gares (d'Ermont-Eaubonne, d'Ermont-Halte, de Cernay, de Gros Noyer-Saint Prix).

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Situation en centre-ville, dans un environnement mixte d'habitat collectif et pavillonnaire.

4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous la référence AN 698 pour 625 m², en ce compris l'assiette de la rue du Commerce.

4.4. Descriptif : Visite sur place le 29/02/2024

La surface disponible du terrain à bâtir ressort à 475 m² hors emprise de la rue du Commerce. Il n'est pas précisé qui (du vendeur ou l'acquéreur) prendra en charge la démolition du bâti existant. Le justificatif du prix négocié, qui est joint et qui le mentionne peut-être est vide (.docx).

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriétaire : La commune d'Ermont

5.2. Conditions d'occupation : le bien immobilier est vendu libre d'occupation.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles :

Classement en zone U1a au PLU arrêté le 9 décembre 2023 et approuvé le 7 juillet 2023.

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

Par comparaison

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Étude de marché : Terrain à bâtir

Vente 19/12/2022 (publiée vol.2022p-33088)	Ermont : rue Paul Bourget Terrain à bâtir (lot n° 3) cadastré section AP 649, 657 et 659 : 386 m ²	200 000 €	518 €/m ²
Vente 6/2/2023 (publiée : 2023P-5140)	Ermont : 19 rue de la Demi-lune cadastré section AK 868 : 349 m ²	270 000,00 €	773 €/m ²
Vente 24/2/2023 (publiée : 2023P-5140)	Ermont : 7 avenue Louise Terrain avec un garage, cadastré section AB 827 : 344 m ²	183 908,00 €	534 €/m ²
Vente 26/7/2023 (publiée : 2023P-17699)	Ermont : 3 quater Sente du Progrès cadastré section AI 777 : 292 m ²	260 000,00 €	890 €/m ²
Vente 17/1/2024 (publiée : 2024P-2684)	Ermont : 21 rue du maréchal Galliéni cadastré section AE 455 : 194 m ²	100 000,00 €	515 €/m ²
		Prix moyen :	646 €/m ²

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

La valeur vénale est arbitrée à : 646 € x 475 m² = 306 850 € pour un terrain à bâtir nu de toute construction.

9 - COMPTE À REBOURS

Sans objet

10 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **306 850 €**, pour un terrain à bâtir nu de toute construction . Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, **le consultant peut**, bien entendu, **toujours vendre à un prix plus élevé** ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

11 - INDEMNITÉS D'ÉVICTION

Sans objet

12 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

13 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

14 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

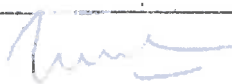
Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées

Pour le directeur départemental des Finances publiques
et par délégation,

Inspectrice des Finances publiques
Mong Tuyen DO





Alain MERLINI
Géomètre-Expert D.P.L.G.
Membre de l'Ordre n° 5160

Geoffroy LAMY
Ingénieur E.S.G.T.
Géomètre-Expert
Membre de l'Ordre n° 06433

Agence du VAL D'OISE

Siège Social

SAINT-PRIX - 95390
76 Avenue du Général Lederc
Tél : 01 39 59 00 61
Fax : 01 39 59 62 63
geometres.experts@picot-merlini.com

Agence de l'OISE

Successeur de André DALISSON

NOAILLES - 60430
96 Rue de Paris
Tél : 03 44 03 30 76
Fax : 03 44 07 47 92
picotmerlini.oise@tse.fr



GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

Département du Val d'Oise

Ville d'ERMONT

Section AN n° 714 et 715

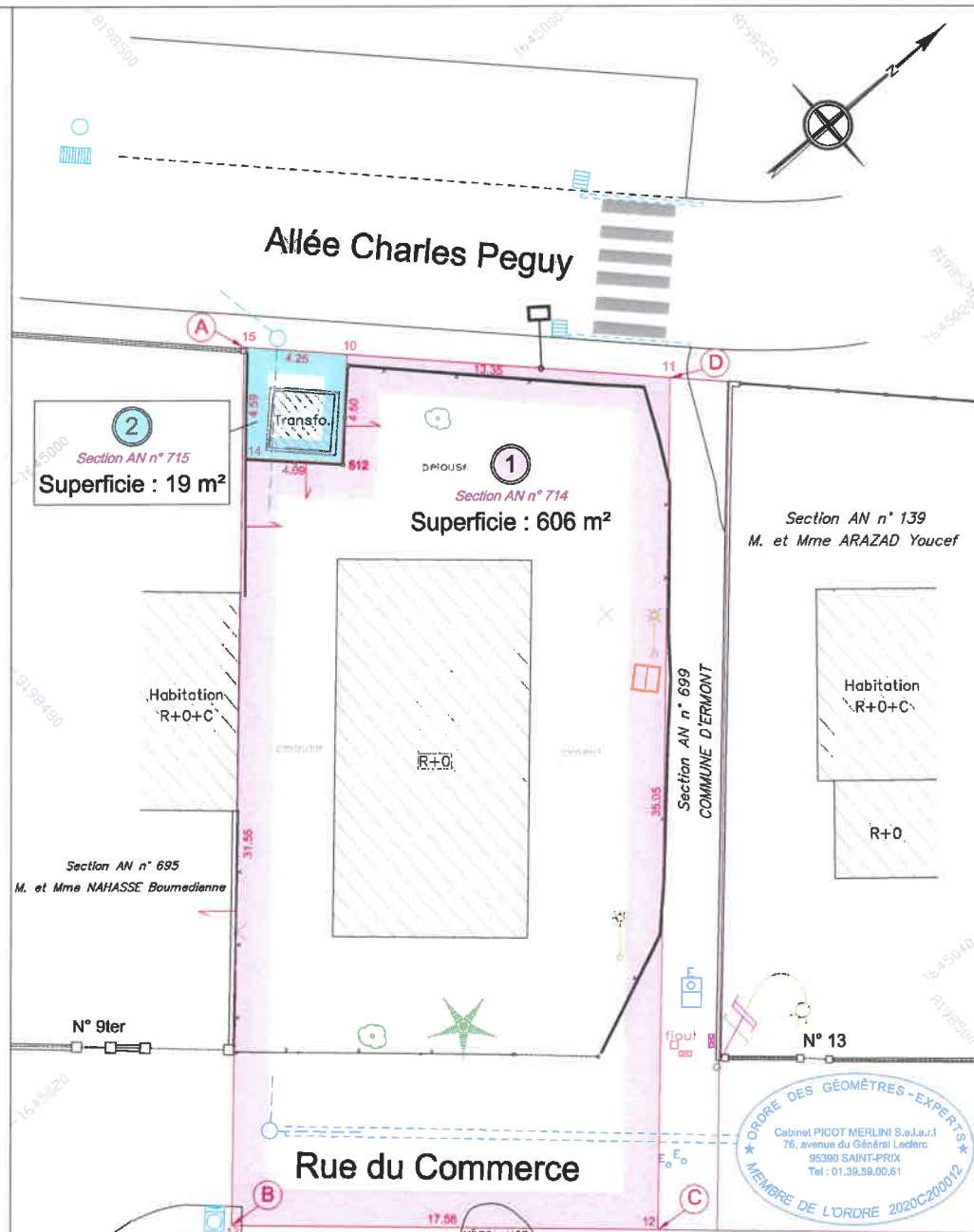
11 Rue du Commerce
Allée Charles Peguy

PLAN DE DIVISION

Références Cadastreales			Références cadastrales issues de la division : D.M.P.C. N°1439 K du 03/10/2024					
avant D.M.P.C.			LOT 1			LOT 2		
Sec.	N°	Contenance	Sec.	N°	Surface	Sec.	N°	Surface
AN	698	6a25	AN	714	606 m²	AN	715	19 m²
		6a25			606 m²			19 m²

Rév.	Date	Modifications	Réd.	Vér.
Ind.1	22/05/2024	Relevé	B.B	B.N
Ind.2	27/06/2024	Applications d'archives + ajout d'une servitude de passage pour les deux candélabres	B.B	B.N
Ind.3	03/10/2024	Document d'arpentage	B.B	B.N

N° d'affaire	Réd.	Vérif.	Fichier	Le 03 Octobre 2024
240510	B.B	A.M	INF.240352-DIV	Echelle 1/200



Nota : Les limites A-B & C-D sont conformes au plan de division établi par nos soins en février 2002.
Les autres limites représentées sont les limites apparentes de possession, cotes et superficies sous réserve de bornage et de reconnaissance de limites avec les propriétaires riverains.
Le futur propriétaire du lot 1 devra laisser le libre accès à sa parcelle pour réaliser les travaux d'entretien des deux candélabres situés sur sa propriété.
Coordonnées Système RGF93 (Projections coniques conformes CC49 - Zone 8)

ERMONT (95250)

Cadastre Section AN n°714 et 715

11, rue du Commerce
Allée Charles Peguy

PLAN DE SITUATION

Echelle 1/2000e



Aff.240510



Direction générale des finances publiques

Cellule d'assistance technique du SPDC

du lundi au vendredi

de 8h00 à 18h00

Courriel : esi.orleans.adspdc@dgfip.finances.gouv.fr

N° de dossier : 240510

Extrait cadastral modèle 1

conforme à la documentation cadastrale à la date du : 14/10/2024

validité six mois à partir de cette date.

Extrait confectionné par : SELARL CABINET PICOT MERLINI

SF2415345014

DESIGNATION DES PROPRIETES											
Département : 095				Commune : 219				ERMONT			
Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	Renvoi	Désignation nouvelle				
							N° de DA	Section	N° plan	Contenance	
AN	0698			11 RUE DU COMMERCE	0ha06a25ca		219 0001439	AN	0714	0ha06a06ca	
							219 0001439	AN	0715	0ha00a19ca	

OBSERVATIONS DU SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE

Décrets modifiés du 4 janvier 1955 art. 7 et 40 et du 14 octobre 1955 art. 21 et 30



Commune :
ERMONT (219)

Numéro d'ordre du document
d'arpentage : 1439 K

Document vérifié et numéroté le 03/10/2024
A/ PTGC CERGY

Par Mme Catherine CHARREL
Géomètre du cadastre
Signé

SERVICE DEPARTEMENTAL DES IMPOTS
FONCIERS DU VAL D'OISE
CENTRE DES FINANCES PUBLIQUES
2 AV BERNARD HIRSCH CS20104
95093 CERGY PONTOISE CEDEX
Téléphone : 01.30.75.72.00

sdf.val-doise@dgifp.finances.gouv.fr

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

CERTIFICATION
(Art. 25 du décret n° 55-471 du 30 avril 1955)

Le présent document d'arpentage, certifié par les propriétaires sous-signés (3)
a été établi (1) :

A - D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau ;

B - En conformité d'un piquetage : _____ effectué sur le terrain ;

C - D'après un plan d'arpentage qu'un bornage, dont copie ci-jointe, dressé

le _____ par _____ géomètre à _____.

Les propriétaires déclarent avoir pris connaissance des informations portées
au dos de la présente mise 6463.

A _____, le _____

Section : AN
Feuille(s) : 000 AN 01
Qualité du plan : Plan régulier avant
20/03/1980
Echelle d'origine : 1/1000
Echelle d'édition : 1/500
Date de l'édition : 03/10/2024
Support numérique : _____

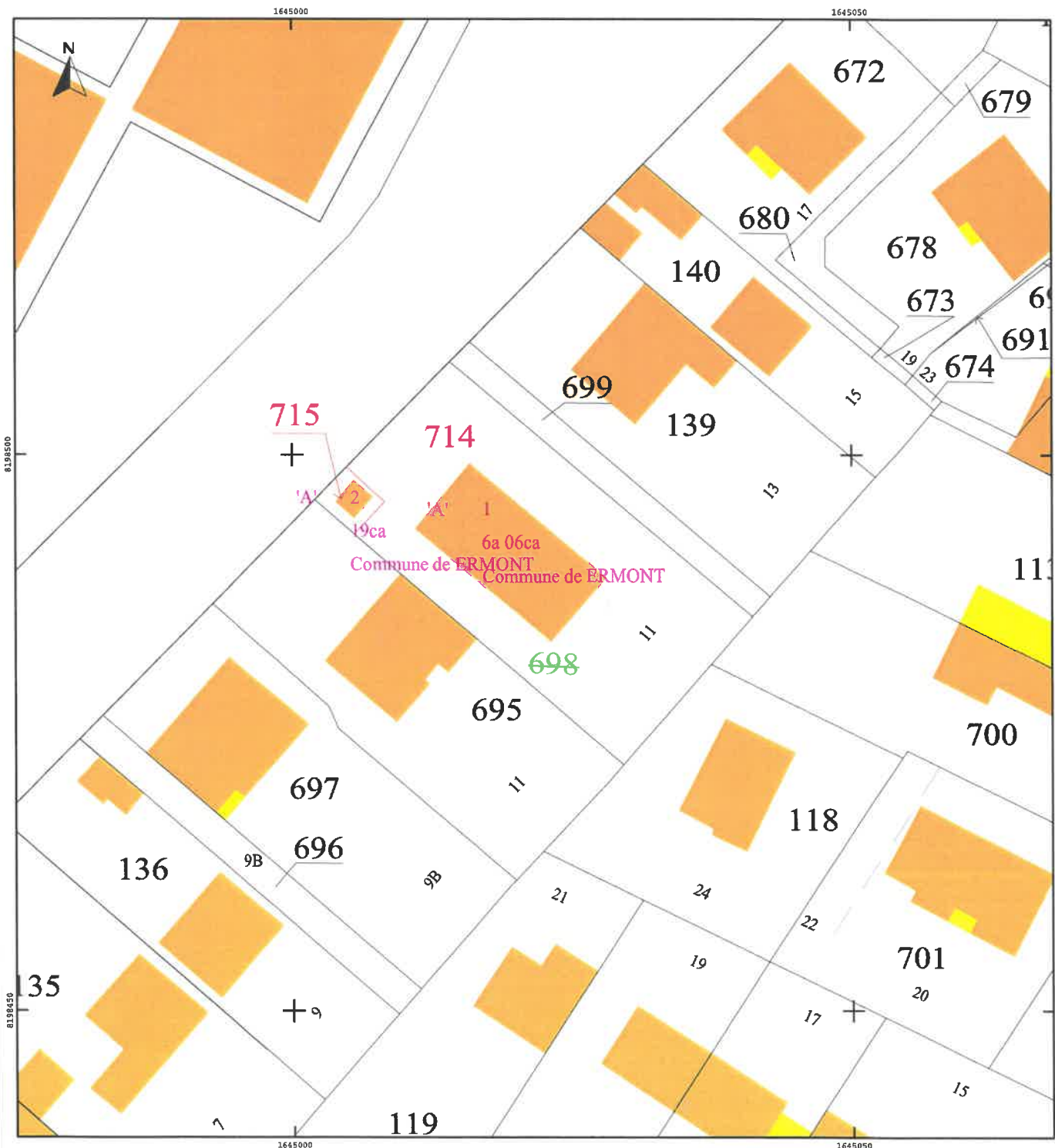
D'après le document d'arpentage
dressé

Par M. MERLINI (2)

Réf. : 240510

Le 27/09/2024

(1) Rayer les mentions inutiles. La formule A n'est applicable que dans le cas d'une esquisse (plan rénové par voie de mise à jour). Dans la formule B, les propriétaires peuvent avoir effectué eux-mêmes le piquetage.
(2) Qualité de la personne agréée (géomètre expert, inspecteur, géomètre ou technicien retraité du cadastre, etc...).
(3) Précisez les noms et qualité du signataire s'il est différent du propriétaire (mandataire, avoué, représentant qualifié de l'autorité expropriante, etc...).



Accusé de réception en préfecture
095-219502192-20250328-2025-041-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025